

GEMEINDE STEINACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Bildstöckle II" in der Fassung der 1. Änderung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

I. Allgemeines

I.1 Erfordernis der Planänderung

Der Gemeinde Steinach im Kinzigtal liegen konkrete Erweiterungswünsche zweier im Gewerbegebiet ansässigen Firmen vor. Um diesen Betrieben die entsprechenden Vorhaben zu ermöglichen, wird der bisherige Geltungsbereich erweitert.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

I.2 Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend notwendigen Betriebserweiterungen zweier bereits ansässigen Firmen im Gewerbegebiet geschaffen werden. Die Gemeinde Steinach sieht es als vordringliche Aufgabe an, Arbeitsplätze zu sichern und Maßnahmen zu ergreifen, um neue Arbeitsplätze schaffen zu können. Dies ist nur durch die Bereitstellung von gewerblichen Bau- bzw. Erweiterungsflächen möglich. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Bildstöckle II“ zu ändern, um im westlichen und südlichen Bereich zusätzliche Gewerbeflächen ausweisen zu können.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der bisherigen Planung berührt bzw. es erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereichs in den bisherigen Außenbereich. Daher kann hier nicht das vereinfachte Verfahren zur Änderung angewendet werden.

I.3 Räumlicher Geltungsbereich

Zusätzlich zum bisherigen Plangebiet wird der neue Geltungsbereich um folgende Flurstücke erweitert:

Flst. Nrn. 3815, 3814, 3813 (teilweise), 3812 (teilweise), 3811 (teilweise), 3810.

Im Norden erfolgte dagegen eine Rücknahme des bisherigen Geltungsbereiches um eine kleine Teilfläche des „Oberbacher Wegs“. Siehe hierzu auch Ziff. II.3.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan entnommen werden.

I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die gewerblichen Flächen sowie die Grünflächen befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die zur Überplanung im Zuge der Erweiterung notwendigen Flächen werden von der Gemeinde Steinach erworben.

I.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeitigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach als „geplante Gewerbefläche“ und teilweise als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan und bedarf der Erteilung auf Genehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde. Der Empfehlungsbeschluss des Gemeinderats Steinach zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 15.12.2008 gefasst. Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland fasste den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 12. Januar 2009.

II. Inhalt der Planänderung

II.1 Art der baulichen Nutzung

Auf den Flurstücken Nr. 3593/1 und 3592/1 ist bisher ein Mischgebiet ausgewiesen. Diese beiden Grundstücke wurden vom Eigentümer des westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 3584 erworben. Hier wird bereits ein Baumaschinenhandel betrieben. Auf die beiden genannten Grundstücke soll

nun eine Betriebserweiterung erfolgen. Dazu werden diese beiden Flächen jetzt als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt und bilden nun mit dem bestehenden Betriebsteil eine Einheit. Somit wird hier das Wohnen, wie es bei einem Mischgebiet zugelassen wäre, ausgeschlossen.

Weiterhin zulässig bleiben im eingeschränkten Gewerbegebiet dagegen Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den ansässigen Gewerbebetrieben mehr Flexibilität bei der Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung einzuräumen, entfällt künftig die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO. Aus städtebaulicher Sicht ist es hier nicht zwingend erforderlich, bei gewerblichen Gebäuden eine Geschossanzahl festzusetzen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird weiterhin über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt.

Ergänzt werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung um Bestimmungen zur ausnahmsweisen Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch betrieblich erforderliche Aufbauten und Bauteile, wie Hochregallager, Aufzüge, Silos, Kräne etc. Dabei darf die festgesetzte maximale Firsthöhe ausnahmsweise bis zu einer maximalen Firsthöhe von 218,00 m+NN überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile dürfen in der Summe ihrer Grundflächen lediglich maximal 10% der zulässigen überbaubaren Grundfläche ausmachen.

Eine Anpassung des Baufensters erfolgt im südöstlichen Bereich auf der Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets, indem dort durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Straße das Baufenster erweitert wird (s. auch Ziff. II.6). In den übrigen Bereichen werden die Baufenster, z. B. dort wo der Eingrünungsstreifen entfällt oder verlegt wurde, so angelegt, dass eine zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann.

II.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich wird im Norden entlang des „Oberbacher Wegs“ zurückgenommen. Die Verkehrsfläche des „Oberbacher Wegs“ ist nun bis auf ein Teilstück des südlichen Gehwegs im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Interkom Steinach“ enthalten.

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Landwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Ausgenommen hiervon wird das Flurstück Nr. 3815/2 im Nordwesten. Dieses befand sich bislang im sogenannten „Außenbereich“ und inzwischen wurde dort eine Halle zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte errich-

tet. Da dieses Flurstück künftig von zwei Seiten mit gewerblichen Bauten umgeben sein wird, fügt sich der vorhandene Schopf in das Erscheinungsbild bzw. die nähere Umgebung ein. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden müssen dagegen als „Grünzäsur“ zwischen Gewerbegebiet „Bildstöckle II“ und dem südlich gelegenen Wohngebiet „Kraftzig“ weiterhin frei von jeglicher Bebauung bleiben.

Im Nordwesten des Plangebiets an der „Planstraße 1“ befindet sich eine kleine Grünfläche in Gemeindebesitz. Diese öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Des Weiteren wird die Ausweisung der Eingrünungsstreifen neu getroffen. Bisher war der nördliche und westliche Bereich entlang der Grenze der Gewerbegebietsfläche mit einem 8 m breiten Grünstreifen zur Landschaft hin abgegrenzt. Im Norden wird künftig auf diese Eingrünung verzichtet, da hier nun durch das angrenzende Gewerbegebiet „Interkom Steinach“ keine Öffnung zur offenen Landschaft hin besteht. Der westliche Eingrünungsstreifen wird nun dem neuen Geltungsbereich bzw. der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche angepasst. Er liegt künftig entlang der „Planstraße 1“. Durch seine Verlagerung westlich der neuen Straße kann auf der gegenüberliegenden Seite eine bessere Ausnutzung für gewerblich genutzte Flächen erfolgen und es müssen keine Grundstückszufahrten über den Grünstreifen hinweg in das Gewerbegebiet angelegt werden. Zu den hiervon auch betroffenen Belangen der Landwirtschaft siehe Ziff. II.8.

II.4 Lärmschutz

Der bisherige Bebauungsplan „Bildstöckle II“ wird um eine Teilfläche nach Nordwesten erweitert. Dies erfordert eine Überprüfung der bisher festgesetzten maximal zulässigen Emissionen. Das neue „schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Bildstöckle II“ in Steinach im Kinzigtal, aufgestellt von der Ingenieurgesellschaft Gerlinger+Merkle, vom 19. Januar 2009, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 6).

Für die bisherige Fassung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2001/2002 eine schalltechnische Untersuchung (aufgestellt durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger+Merkle, Schorndorf, vom 08. Januar 2002) mit dem Ziel einer Emissionskontingentierung für die gewerblichen Flächen durchgeführt. Die zulässigen Emissionen wurden daraufhin im Bebauungsplan „Bildstöckle II“ festgeschrieben.

Im Jahr 2005 wurde der Bebauungsplan „Interkom Steinach“ aufgestellt, welcher nördlich an den Bebauungsplan „Bildstöckle“ bzw. „Bildstöckle II“ anschließt. Für diesen wurden Emissionskontingente vergeben, die im Bebauungsplan und in einem Bericht des Büro isw Rink vom 20.06.2005 beschrieben sind.

An der vorhandenen Wohnbebauung südlich und östlich des Plangebiets sind die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm von der Gesamtheit der gewerblichen Betriebe einzuhalten. Um dies sicherzustellen, wurden im Rahmen des Gutachtens 2001 die maximal zulässigen (flächenbezogenen) Schalleistungspegel für das geplante Gewerbegebiet „Bildstöckle II“ unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gewerbenutzung ermittelt und festgelegt. In der Untersuchung zum Bebauungsplan „Interkom Steinach“ wurden die zu erwartenden und vorhandenen Emissionen berücksichtigt und die Kontingente für das Gebiet „Interkom“ entsprechend festgelegt.

Es wird im Rahmen dieser Berechnung für die Gesamtheit der gewerblichen Flächen im Bereich des Bebauungsplangebiets „Bildstöckle II“ eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet. Die bestehenden Vorgaben werden hierbei aus dem Bebauungsplan übernommen und für die neu hinzukommenden Flächen Vorgaben vorgeschlagen.

Auch wurde überprüft, inwieweit die Gesamtheit der Emissionen aus dem Gewerbegebiet „Interkom Steinach“ sowie aus „Bildstöckle“ und „Bildstöckle II“ zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm führt.

Für die Erweiterung des Bebauungsplangebiets wurde die Kontingentierung der Emissionswerte aktualisiert. Hierbei wurden an den Immissionspunkten rechnerisch zu erwartende Geräuschimmissionen durch die vorhandenen (teils geänderten: Teilflächen TF 1 und TF 3) und die neu hinzukommenden geplanten Gewerbeflächen (TF 6 und TF 7) im Bereich des Bebauungsplans „Bildstöckle II“ ermittelt. Auch die Immissionen des Gewerbegebiets „Interkom Steinach“ wurden aus den im dortigen Bebauungsplan festgelegten Emissionskontingenten ermittelt. Die daraus resultierenden Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen und beurteilt. Die Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen (TF) wurden so festgelegt, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Angaben die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind die Grenzen der Teilflächen festgesetzt. Folgende Emissionskontingente (tags und nachts, in dB) sind festgesetzt:

Teilfläche	L_{EK,tags}	L_{EK,nachts}
<i>TF 1 GEe Bildstöckle II 2001</i>	55	40
<i>TF 2 GE Bildstöckle II 2001</i>	60	45
<i>TF 3 MI Bildstöckle II 2001</i>	55	40
<i>TF 4 GE Best. Bildstöckle vor 2001</i>	60	45
<i>TF 5 GEe Best. Bildstöckle vor 2001</i>	60	45
<i>TF 6 Erweiterung GE 2008</i>	60	45
<i>TF 7 Erweiterung GE 2008</i>	60	45

Bei der geplanten zukünftigen Nutzung der Gewerbeflächen sind die im Gutachten aufgeführten Emissionskontingente (immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP) einzuhalten bzw. zu unterschreiten unter Berücksichtigung der Relevanzgrenze. Hierzu ist für konkrete Gewerbegrundstücke durch Immissionsprognose der zulässige Teil-Immissionsrichtwert zu ermitteln und dessen Einhaltung nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45461: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

II.5 Grünordnung

II.5.1 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan mit Umweltbericht ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan mit Umweltbericht, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 5).

II.5.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 7 und 8 des Grünordnungsplans mit Umweltbericht aufgeführt.

Der Eingrünungsstreifen entlang des „Oberbacher Wegs“ und entlang der bisherigen westlichen Plangebietsgrenze entfällt. Stattdessen erfolgt die Ausweisung eines neuen Eingrünungsstreifens in einer Breite von 8,0 m ausschließlich westlich entlang der „Planstraße 1“. Der Grünstreifen muss zu mindestens 80 % bepflanzt werden, die restlichen Flächen sind als Grünflächen einzusäen und zu pflegen. Damit bleibt die Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke von der „Planstraße 1“ aus gewährleistet (siehe auch Ziff. II.8).

Wegen des Wegfalls der bisher festgesetzten Eingrünungsstreifen muss für den bisher zu erbringenden Ausgleich nun ein erneuter Ausgleich geleistet werden.

Der Ausgleichsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen ist, wird wie folgt im Ökokonto der Gemeinde nachgewiesen¹ (vgl. Anhänge 10 und 11 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan).

Schutzgut Tiere/Pflanzen:

Der Ausgleichsbedarf von 54.185 LUBWWP wird auf Ökokontofläche 48: Waldrand „Mühlsbach“ kompensiert.

Schutzgut Boden:

Monetäre Kompensation von 6,19 ha WE mit einem Betrag von 25.787,54 € wird geleistet durch Maßnahmen an einer Natursteinmauer im „Mühlsbach“ (Ökokonto-Ausgleichsfläche 48).

Die beiden Maßnahmen werden auf Flst. Nr. 357 Gemarkung Steinach umgesetzt. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde.

Mit der Umsetzung der beiden Maßnahmen ist der Eingriff kompensiert.

II.6 Verkehrsplanung

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans „Bildstöckle II“ werden in westliche Richtung weitere Gewerbeflächen ausgewiesen. Damit diese weiterhin verkehrlich angebunden sind, wird der landwirtschaftliche Weg („Planstraße 1“) an der Geltungsbereichsgrenze im Westen ausgebaut. Die künftige Breite wird 6,0 m betragen. Zugleich entsteht damit eine durchgehende Verbindung zwischen dem „Oberbacher Weg“ im Norden und der Straße „Kraftzig“ im Süden.

Ursprünglich war im Südosten des Plangebiets eine Verbindungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet „Bildstöckle“ und dem Wohngebiet „Kraftzig“ geplant. Inzwischen ist die Gemeinde von diesem Vorhaben abgerückt, der Bau wird nicht weiter verfolgt. Als Alternative dient stattdessen der geplante Ausbau der „Planstraße 1“ im Westen.

Das bereits als Straßenfläche vorgesehene Flurstück Nr. 3593/1 wurde vom Eigentümer des westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 3584 aufgekauft und wird mit dem Nachbarflurstück Nr. 3592/1 zusammengelegt werden.

II.7 Ver- und Entsorgung

II.7.1 Bestehendes Entwässerungssystem

Das bestehende Gewerbegebiet „Bildstöckle“ wird von den Regenbecken über den Mischwasserkanal DN 1400 der Verwaltungsgemeinschaft

¹ Die Berechnung der Ausgleichs- bzw. Kompensation wurde von Büro Stöhr, Steinach vorgenommen und ist im Ökokonto der Gemeinde Steinach dokumentiert.

Haslach und durch einen Mischwasserkanal DN 900 in der vorhandenen Gewerbegebietsstraße „Bildstöckle“ erschlossen. Ein Mischwasserkanal DN 800 führt dann nach Süden weiter bis zum Baugebiet „Katzenmatt“, welches ebenfalls als Mischgebiet an diesem Mischwasserkanal angeschlossen ist.

Außerdem befindet sich im Oberbacher Weg eine Schmutzwasserleitung DN 200 PVC, die nördlich des Gewerbegebiets „Bildstöckle“ am Mischwasserkanal DN 1400 anschließt. Im Zuge der Erschließung des interkommunalen Gewerbegebiets „Interkom Steinach / Raumschaft Haslach“ wird der „Oberbacher Weg“ ausgebaut und in die Straße ein neuer Schmutzwasserkanal DN 300 und Regenwasserkanal DN 300/400 verlegt.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets „Bildstöckle II“ befinden sich keine Vorfluter in direkter Nähe. Sowohl der kleine Katzengraben als auch der Oberbach fließen ca. 300 m westlich des Plangebiets vorbei. Deshalb wurde auch das bestehende Gewerbegebiet „Bildstöckle“ vollständig im Mischsystem entwässert.

II.7.1.1 Schmutzwasserentwässerung

Die Entwässerung der bestehenden und neuen Gewerbegebietsflächen „Bildstöckle II“ erfolgt über ein modifiziertes Mischsystem. Das Schmutzwasser von den Erweiterungen der bestehenden Firmen im Gewerbegebiet „Bildstöckle“ nach Westen wird an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen der jeweiligen Firmen angeschlossen. Damit werden die Schmutzwässer über bestehende Leitungen dem Mischwasserkanal DN 900 in der „Bildstöckle“-Straße zugeführt.

Da die Erweiterungsflächen bis auf den nördlichen Bereich entlang des „Oberbacher Wegs“ ausschließlich von den bestehenden Firmen genutzt werden, ist kein Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen in der „Planstraße 1“ erforderlich. Eventuell hinzukommende neue Betriebe im Norden können an die Anlagen im „Oberbacher Weg“ angeschlossen werden.

Die „Planstraße 1“ mit einer Fläche von ca. 2.055 m² soll über die Bankette in den angrenzenden Grünbereich entwässern und dort versickern. Ihr Oberflächenwasser belastet somit nicht die bestehenden Kanäle.

Das Schmutzwasser aus dem südlichen, eingeschränkten Gewerbegebiet sowie aus dem südöstlich liegenden Mischgebiet wird direkt an den nördlich der Grundstücke in der „Bildstöckle“-Straße liegenden Mischwasserkanal DN 800 bzw. DN 400 angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über weitere Sammler dem Klärwerk des Abwasserzweckverbandes „Kinzig- und Harmersbachtal“ in Biberach zugeleitet. Die zusätzlich anfallenden Abwässer können vom Verbandssammler und der Verbandskläranlage aufgenommen und ordnungsgemäß gereinigt werden.

II.7.1.2 Regenwasser- und Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

Das Regen- bzw. Oberflächenwasser muss nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg nach den örtlich gegebenen Möglichkeiten bewirtschaftet werden. Danach ist folgende Reihenfolge der Bewirtschaftungsmöglichkeiten vorzusehen:

1. Versickerung in Mulden über belebte Bodenschicht (vorzugsweise Dachflächenwasser, gegebenenfalls Regenwasserbehandlung – Regenklärbecken – vor der Versickerung)
2. Regenrückhaltung in Retentionsbecken (eventuell auch Kanalstauräume), vorzugsweise dezentral in offenen, naturnah gestalteten Retentionsräumen (Oberflächenwasser von Straßen und Hofflächen, gegebenenfalls Regenwasserbehandlung – Regenklärbecken – vor bzw. in der Rückhaltung)
3. Ableitung des Oberflächenwassers, nur wenn Versickerung und Rückhaltung nicht möglich oder bereits ausgeschöpft ist

Diese Vorgehensweise wird bei der Entwässerungskonzeption berücksichtigt.

Versickerungsmöglichkeiten

Entsprechend dem Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind Versickerungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Das Gelände des Plangebiets ist eben und befindet sich in der Talebene des Kinzigtals bzw. des Oberbachs.

Aus Erfahrung ist bekannt, dass in der Regel in der Talebene hauptsächlich Geschiebeablagerungen vorliegen, die aus Gewässerschotter und wasserdurchlässigen, kiesigen Böden bestehen.

Auch bei den Tiefbauarbeiten für die Kanalisation in der bestehenden Gewerbegebietsstraße „Bildstöckle“ wurden Kiessande mit einem Größtkorn

bis zu 100 mm angetroffen. Aufgrund der zu erwartenden kiesigen und sandigen Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich ist.

Für die Erweiterung der gewerblichen Flächen und das Mischgebiet im Plangebiet „Bildstöckle II“ werden deshalb folgende Ziele verfolgt:

Gering verschmutzte Regenabflüsse, d. h., Regenwasser hauptsächlich von Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sollen mittels Flächen- und Mulden- bzw. Retentionsraumversickerung in den Untergrund versickert werden.

- Im Gewerbegebiet „Bildstöckle II“ sollen deshalb die Dachflächenwässer in Versickerungsmulden bzw. in Versickerungsbecken geleitet und dort versickert werden. Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind daher zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln.
- Die Oberflächenwässer von unproblematischen Parkplätzen (Parkplätze von Angestellten, Besuchern etc.) und von Grünflächen sollen flächenhaft versickert werden. Die flächenhafte Versickerung wird durch die Wahl durchlässiger Materialien zur Befestigung der Oberflächen begünstigt. Zur Oberflächenbefestigung sollten deshalb Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen gewählt werden. Allerdings muss auch der Unterbau und Untergrund dauerhaft wasserdurchlässig sein.
- Oberflächenwasser (Problemwasser) von befestigten Flächen, wie Güterumschlagflächen, stark befahrenen Be- und Entladeflächen werden direkt in den bestehenden Mischwasserkanal in der „Bildstöckle“-Straße bzw. in den vergrößerten Schmutzwasserkanal im „Oberbacher Weg“ (GE Interkom) geleitet und werden somit nicht versickert.

Ebenfalls wird hier auf ein Regenklärbecken verzichtet, da es sich im Gewerbegebiet „Bildstöckle II“ um kleine Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe handelt und das eventuell verschmutzte Oberflächenwasser von Problemflächen direkt dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt wird. Das Problemwasser gelangt anschließend in den Staukanal „Lachen“ bzw. in das Regenüberlaufbecken „Lachen“, welches mit einem Klärüberlauf ausgerüstet ist. Falls bei starken Regenereignissen nicht alles Niederschlagswasser zur Kläranlage Biberach gelangt, wird auf jeden Fall das Niederschlagswasser im Regenüberlaufbecken zurückgehalten bzw. beim Überlaufen mechanisch gereinigt.

Überschlägige Bemessung der erforderlichen Versickerungsanlagen:

Die Bemessung der Versickerungsanlagen wird nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 (Januar 1990) durchgeführt.

Als Anhaltspunkt für die Größenordnung der zu erwartenden Dachflächen werden folgende Flächengrößen angesetzt:

- Nordwestliches Gewerbegebiet GE:

$$\begin{aligned} \text{Grundflächenzahl} &= 0,80 \\ \text{angenommene Dachfläche} &= 0,60 \\ &= 60 \% \\ F_{GE} &= 2,9232 \text{ ha} \\ F_D &= 0,60 \times 2,9232 \text{ ha} = 1,85 \text{ ha} \end{aligned}$$

- Südwestliches, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe:

$$\begin{aligned} \text{Grundflächenzahl} &= 0,80 \\ \text{angenommene Dachfläche} &= 0,60 \\ &= 60 \% \\ F_{GEe} &= 0,7042 \text{ ha} \\ F_D &= 0,60 \times 0,7042 \text{ ha} = 0,42 \text{ ha} \end{aligned}$$

- Südöstliches Mischgebiet MI:

$$\begin{aligned} \text{Grundflächenzahl} &= 0,60 \\ \text{angenommene Dachfläche} &= 0,50 \\ &= 50 \% \\ F_{MI} &= 0,3803 \text{ ha} \\ F_D &= 0,50 \times 0,3803 \text{ ha} = 0,19 \text{ ha} \end{aligned}$$

Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen gehen folgende Werte ein:

- Dachflächen:

$$\begin{aligned} \text{GE, } F_D &= 1,75 \text{ ha} &= & 17.500 \text{ m}^2 \\ \text{GEe, } F_D &= 0,42 \text{ ha} &= & 4.200 \text{ m}^2 \\ \text{MI, } F_D &= 0,19 \text{ ha} &= & 1.900 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

- Abflussbeiwert (Dachflächen):

$$\Psi_D = 0,90$$

- reduzierte Abflussflächen (Dachflächen):

$$GE, A_{\text{red D}} = 0,90 \times 17.500 \text{ m}^2 = 15.750 \text{ m}^2$$

$$GE_e, A_{\text{red D}} = 0,90 \times 4.200 \text{ m}^2 = 3.780 \text{ m}^2$$

$$MI, A_{\text{red D}} = 0,90 \times 1.900 \text{ m}^2 = 1.710 \text{ m}^2$$

- Regenspende:

$$r_{15, n=1} = 145 \text{ l/s ha}$$

- Durchlässigkeitsbeiwert k_f :

In Anlehnung an das Arbeitsblatt A 138 kann für Kiessand ein Durchlässigkeitswert von $k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m}^2 = 0,0001 \text{ m/s}$ angesetzt werden.

- Auslegung der Versickerungsanlagen für eine Regenjährlichkeit $T = 5$ Jahre ($n = 0,2$):

In der hydraulischen Vorberechnung der vorgesehenen Versickerungsmulden wird ein Bemessungsregen mit der Dauer von $T = 15$ min, der Überschreitungshäufigkeit $n = 1$ und der Regenspende von $r = 145 \text{ l/s ha}$ zugrunde gelegt. In den Berechnungsformeln wird daraus nach den Reinhold'schen Beziehungen zwischen Regenspende und Regendauer die maßgebende Regendauer ermittelt. Ebenso können mit den Formeln Regenereignisse unterschiedlicher Jährlichkeiten berechnet werden. Für die Versickerungsmulden wird eine Jährlichkeit von $T = 5$ Jahre angesetzt.

Die tabellarische Vorberechnung der Versickerungsmulden erfolgt nach den Formeln des ATV-Arbeitsblattes A 138 in Excel-Tabellen. In diesen Tabellen sind die verwendeten Formeln angegeben.

Gemeinde Steinach, Gewerbegebiet "Bildstoockle II"

" Nordwestliches Gewerbegebiet GE " F (GE)= 2,9232 ha A_{ver} (D) = 15750 m²
 Muldenversickerung

Regenhäufigkeit n
 Faktor P=38ⁿ/(nⁿ·0,25·0,369)
 n=0,2 Jahrichkeit= 5

Massgebende Regendauer T=(9·10⁻⁷·P^{0,7}·(A_{ver}+A_s))^{0,5}·(A_s·Kf/2)^{0,5}·0,5·9
 Speichervolumen V_s=60⁻¹⁰·7⁻⁷·P^{0,7}·(A_{ver}+A_s)^{0,5}·(15,1)·T^{0,9}·A_s·T^{0,6}·Kf/2
 Durchlässigswert Kf=0,0001 m/s
 WT=(B/(2·n))·(B·B/(4·n·n)+Vs/(L·n))^{0,5}

Nr.:	Trapezgraben Sohlbreite		Neigung n 1:n	Grabenlänge		A _{ver} (qm)	A _s (qm)	r(15,1) (l/s/m)	kf (m/s)	n (1/a)	P Faktor	T (min)	Vs (cbm)	Wassertiefe WT (m)	Versickerermenge (l/s)
	B (m)	L (m)		L (m)	L (m)										
1	34,0	34,0	3,0	34,0	34,0	15750	1156,0	145,0	0,0001	0,20	42,8	31,4	380,4	0,32	57,60
	35,0	35,0	3,0	35,0	35,0	15750	1225,0	145,0	0,0001	0,20	42,8	30,3	376,0	0,30	61,25
	36,0	36,0	3,0	36,0	36,0	15750	1286,0	145,0	0,0001	0,20	42,8	29,3	371,7	0,29	64,80

" Südwestliches eingeschränktes Gewerbegebiet GEe " F (GEe)= 0,7042 ha F (D)= 0,42 ha A_{ver} (D) = 3760 m²
 Muldenversickerung

Regenhäufigkeit n
 Faktor P=38ⁿ/(nⁿ·0,25·0,369)
 n=0,2 Jahrichkeit= 5

Massgebende Regendauer T=(9·10⁻⁷·P^{0,7}·(A_{ver}+A_s))^{0,5}·(A_s·Kf/2)^{0,5}·0,5·9
 Speichervolumen V_s=60⁻¹⁰·7⁻⁷·P^{0,7}·(A_{ver}+A_s)^{0,5}·(15,1)·T^{0,9}·A_s·T^{0,6}·Kf/2
 Durchlässigswert Kf=0,0001 m/s
 WT=(B/(2·n))·(B·B/(4·n·n)+Vs/(L·n))^{0,5}

Nr.:	Trapezgraben Sohlbreite		Neigung n 1:n	Grabenlänge		A _{ver} (qm)	A _s (qm)	r(15,1) (l/s/m)	kf (m/s)	n (1/a)	P Faktor	T (min)	Vs (cbm)	Wassertiefe WT (m)	Versickerermenge (l/s)
	B (m)	L (m)		L (m)	L (m)										
1	16,0	16,0	3,0	16,0	16,0	3760	256,0	145,0	0,0001	0,20	42,8	33,0	92,7	0,34	12,50
	17,0	17,0	3,0	17,0	17,0	3760	289,0	145,0	0,0001	0,20	42,8	30,7	86,6	0,30	14,45
	18,0	18,0	3,0	18,0	18,0	3760	324,0	145,0	0,0001	0,20	42,8	28,6	86,4	0,29	16,20

" Südöstliches Mischgebiet MI " F (MI)= 0,3803 ha F (D)= 0,19 ha A_{ver} (D) = 1710 m²
 Muldenversickerung

Regenhäufigkeit n
 Faktor P=38ⁿ/(nⁿ·0,25·0,369)
 n=0,2 Jahrichkeit= 5

Massgebende Regendauer T=(9·10⁻⁷·P^{0,7}·(A_{ver}+A_s))^{0,5}·(A_s·Kf/2)^{0,5}·0,5·9
 Speichervolumen V_s=60⁻¹⁰·7⁻⁷·P^{0,7}·(A_{ver}+A_s)^{0,5}·(15,1)·T^{0,9}·A_s·T^{0,6}·Kf/2
 Durchlässigswert Kf=0,0001 m/s
 WT=(B/(2·n))·(B·B/(4·n·n)+Vs/(L·n))^{0,5}

Nr.:	Trapezgraben Sohlbreite		Neigung n 1:n	Grabenlänge		A _{ver} (qm)	A _s (qm)	r(15,1) (l/s/m)	kf (m/s)	n (1/a)	P Faktor	T (min)	Vs (cbm)	Wassertiefe WT (m)	Versickerermenge (l/s)
	B (m)	L (m)		L (m)	L (m)										
1	11,0	11,0	3,0	11,0	11,0	1710	121,0	145,0	0,0001	0,20	42,8	32,1	41,6	0,32	6,05
	11,5	11,5	3,0	11,5	11,5	1710	132,3	145,0	0,0001	0,20	42,8	30,4	40,9	0,29	6,61
	12,0	12,0	3,0	12,0	12,0	1710	144,0	145,0	0,0001	0,20	42,8	28,9	40,2	0,28	7,20

Für die einzelnen Gewerbegebietsbereiche ergeben sich nach den überschlägigen Berechnungen folgende Werte für die Versickerungsmulden:

- Nordwestliches Gewerbegebiet GE: F(GE) = 2,92 ha

Gesamtmuldenfläche ca. 1.230 m²
 Gesamtretentionsvolumen ca. 380 m³
 max. Einstauhöhe ca. 0,30 m

Die Gesamtfläche von 1.230 m² bzw. das Gesamtvolumen von 380 m³ kann in mehrere einzelne Muldenversickerungen aufgeteilt werden.

Mit den oben genannten Werten ergibt sich für den Gewerbegebietsbereich GE eine spezifische Muldenversickerungsfläche pro Grundstücksfläche von

$$q_v = 1.230 \text{ m}^2/2,92 \text{ ha} \approx 420 \text{ m}^2/\text{ha}$$

- Südwestliches, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe:

F(GEe) = 0,70 ha	
Gesamtmuldenfläche	ca. 290 m ²
Gesamtretentionsvolumen	ca. 90 m ³
max. Einstauhöhe	ca. 0,30 m

spezifische Muldenversickerungsfläche pro Grundstücksfläche
 $q_v = 290 \text{ m}^2/0,70 \text{ ha} \approx 420 \text{ m}^2/\text{ha}$

- Südöstliches Mischgebiet MI: F(MI) = 0,38 ha

Gesamtmuldenfläche	ca. 130 m ²
Gesamtretentionsvolumen	ca. 40 m ³
max. Einstauhöhe	ca. 0,30 m

spezifische Muldenversickerungsfläche pro Grundstücksfläche
 $q_v = 130 \text{ m}^2/0,38 \text{ ha} \approx 340 \text{ m}^2/\text{ha}$

Die Versickerung ist durch private Versickerungsmulden auf den Grundstücken herzustellen.

Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser von Dachflächen muss in die privaten Versickerungsmulden geleitet werden und dort gezielt versickern.

Insgesamt ist mindestens die Grundfläche der Hauptgebäude mit Versickerungsmulden zu erfassen. Pro 1 ha Grundstücksfläche ist mit einer Muldenversickerungsfläche zwischen 340 m² und 420 m² zu rechnen.

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

Die Anordnung und Ausgestaltung der Versickerungsanlagen bleibt den Grundstückseigentümern überlassen.

II.7.1.3 Abflussverhältnisse aus dem geplanten Gewerbegebiet

Wie schon beschrieben, soll im geplanten Gewerbegebiet „Bildstöckle II“ das Oberflächenwasser hauptsächlich mit privaten Versickerungsmulden über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

Die Oberflächenwässer von unproblematischen Parkplätzen und von Grünflächen sollen flächenhaft versickert werden. Die flächenhafte Versickerung muss durch die geeignete Wahl durchlässiger Befestigungsmaterialien für die Oberflächen sichergestellt werden, so dass ein Abflussbeiwert von $\Psi \leq 0,60$ erreicht werden kann.

Die nach der Erschließung abgegebene Wassermenge ermittelt sich wie folgt:

- Nordwestliches Gewerbegebiet GE und südwestliches, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

$$F = F_{GE} + F_{GEe} = 2,92 \text{ ha} + 0,70 \text{ ha} = 3,62 \text{ ha}$$

Von dem Oberflächenwasser aus diesen Flächen werden
 ca. 60 % versickert in Muldenversickerungen
 ca. 30 % versickert über Flächenversickerungen, $\Psi=0,60$
 ca. 10 % Problemwasser in den Mischwasserkanal geleitet,
 $\Psi=0,90$

Daraus ergibt sich eine Abflussmenge aus dem Gebiet von

$$Q = F \times \Psi \times r_{15, n=1} = 0,10 \times 3,62 \text{ ha} \times 0,90 \times 145 \text{ l/s ha} + 0,30 \times 3,62 \text{ ha} \times 0,60 \times 145 \text{ l/s ha} = 141,7 \text{ l/s}$$

- Südöstliches Mischgebiet MI

$$F_{MI} = 0,38 \text{ ha}$$

Von dem Oberflächenwasser aus diesen Flächen werden
 ca. 50 % versickert in Muldenversickerungen
 ca. 40 % versickert über Flächenversickerungen, $\Psi=0,60$
 ca. 10 % Problemwasser in den Mischwasserkanal geleitet,
 $\Psi=0,90$

Daraus ergibt sich eine Abflussmenge aus dem Gebiet von

$$Q = F \times \Psi \times r_{15, n=1} = 0,10 \times 0,38 \text{ ha} \times 0,90 \times 145 \text{ l/s ha} + 0,40 \times 0,38 \text{ ha} \times 0,60 \times 145 \text{ l/s ha} = 18,2 \text{ l/s}$$

Der Gesamtabfluss aus dem Gewerbegebiet ermittelt sich somit zu

$$Q = 141,7 \text{ l/s} + 18,2 \text{ l/s} = 159,9 \text{ l/s} \approx 160 \text{ l/s}$$

Der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Plangebiet der 3 Gewerbe- bzw. Mischgebietsbereiche kann wie folgt abgeschätzt werden:

Gewerbegebietsflächen $F_{\text{ges}} = 2,92 \text{ ha} + 0,70 \text{ ha} + 0,38 \text{ ha} = 4,00 \text{ ha}$

Abflussbeiwert für ebene Wiesenfläche $\Psi = 0,10$

Regenspende $r_{15, n=1} = 145 \text{ l/s}$

$Q_{\text{natürlich}} = 4,00 \text{ ha} \times 0,10 \times 145 \text{ l/s ha} = 58 \text{ l/s}$

entspricht Drosselabfluss

Fazit:

Der gesamte Regenwasserabfluss aus dem geplanten Gewerbegebiet „Bildstöckle II“ von ca. 160 l/s ins Mischwasserkanalnetz mit Berücksichtigung der Versickerungsanlagen ist größer als der natürliche Abfluss ohne Bebauung von 58 l/s.

Der Mehrabfluss von $160 \text{ l/s} - 58 \text{ l/s} = 102 \text{ l/s}$ gelangt direkt ins Mischwasserkanalnetz von Steinach. Im Gewerbegebiet und bis zum Regenüberlaufbecken Steinach-Lachen liegen leistungsstarke Kanalrohre DN 900 mm und DN 1400 mm. Der Mehrabfluss kann durch die vorhandene Kanalisation ohne negative Auswirkungen zusätzlich aufgenommen werden. Eventuelle Nachweise werden in der Fachplanung vorgenommen.

II.7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Steinach.

II.7.3 WKK-Leitung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft entlang der Bahnlinie, westlich des landwirtschaftlichen Wegs, die Fernwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig. Zur Sicherung ihres Bestands, Betriebs und gegen Einwirkungen von außen ist sie in einem 6 m breiten Schutzstreifen, der jeweils 3 m links und rechts der Rohrachse verläuft, verlegt. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet sowie Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit oder den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Die Leitungstrasse sowie der Schutzstreifen wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen.

II.7.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass die im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG während der Bauarbeiten zu schützen sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, aber mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

II.7.5 Gasversorgung

II.7.5.1 GVS – Gasversorgung Süddeutschland

Entlang der Bahnlinie, westlich des landwirtschaftlichen Wegs, verläuft im räumlichen Geltungsbereich die GVS-Schwarzwaldleitung DN 300 und parallel dazu ein GVS-Telekommunikationskabel. Die GVS-Anlagen sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestands, Betriebs und der Instandhaltung gegen Einwirkungen von außen in einem 6 m breiten Schutzstreifen, der jeweils 3 m links und rechts der Rohrachse verläuft, verlegt. Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der GVS dinglich gesichert. Der Schutzstreifen der GVS-Leitung überlagert sich mit dem der WKK-Leitung. Siehe hierzu zeichnerischer Teil.

Im Schutzstreifen der GVS-Schwarzwaldleitung und des parallel dazu verlegten GVS-Telekommunikationskabels dürfen für die Dauer des Bestehens keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen im Schutzstreifenbereich keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gasfernleitung und Kabel beeinträchtigen oder gefährden. Das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich sind unzulässig. Des Weiteren dürfen keine Dachvorsprünge oder sonstigen baulichen Anlagen in den Schutzstreifenbereich hineinragen.

Die GVS-Auflagen und die Technischen Bedingungen sind zwingend einzuhalten. Ein nicht abgestimmter Eingriff in den Schutzstreifenbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen zur Folge haben.

II.7.5.2 Erdgas – badenova AG

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen.

Das Plangebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der „Kolpingstraße“ mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen benötigt. Hausanschlüsse werden nach technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet muss so früh wie möglich angezeigt werden.

II.7.6 **Elektrizität**

Über den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets verläuft westlich des Flurstücks Nr. 3584 eine Leitungstrasse mit 20-kV-Mittelspannungs- und 0,4-kV-Strassenbeleuchtungskabeln. Da die ursprünglich vorgesehene Verlängerung der „Bildstöckle“-Straße auf dem Flurstück Nr. 3593/1 nicht realisiert wird, verbleiben die Kabel in der derzeitigen Trasse.

Die Versorgung der künftigen Bebauung erfolgt durch Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes und Anlagen. Je nach Größe, Struktur und Strombedarf kann es erforderlich werden, dass weitere abnehmereigene Trafostationen errichtet werden müssen.

II.8 **Landwirtschaft**

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets „Bildstöckle II“ sind insbesondere im Süden und Südwesten Belange der Landwirtschaft betroffen. Hierzu hat das Landwirtschaftsamt in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgendes mitgeteilt:

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 1,2 ha. Davon werden 0,68 ha als Gewerbefläche und 0,2 ha als Verkehrsfläche genutzt. Des Weiteren sind 0,12 ha als Fläche für die Landwirtschaft und 0,19 ha als private Grünfläche zur Eingrünung in Planung. Es gehen somit 1,08 ha wertvolle landwirtschaftliche Fläche verloren. Solch ein Verlust entzieht den landwirtschaftlichen Betrieben langfristig ihre Existenzgrundlage. Von dem Flächenentzug sind zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Den Bewirtschaftern sind gleichwertige Ersatzflächen seitens der Gemeinde zu gewährleisten.

Westlich der Planstraße 1 soll ein Grünstreifen entlang des Planungsgebiets angelegt werden. Dieser darf keine Zufahrtsbehinderung zu den westlich anschließenden Grünland- und Streuobstflächen darstellen. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss in vollem Umfang gewährleistet werden. Dies gilt auch für landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Planungsgebiets.

Mit den Eigentümern der Grundstücke Flst. Nrn. 3807 und 3808 wurden durch die Gemeinde Gespräche geführt. Beide bestätigen, dass sie in der landwirtschaftlichen Existenz nicht bedroht sind. Sofern gewünscht, wurden den betroffenen Grundstückseigentümern entsprechende Tauschflächen angeboten.

Für den ausgewiesenen Eingrünungsstreifen westlich der „Planstraße 1“ wurde folgende Festsetzungen getroffen, dass mind. 80 % zu begrünen sind (siehe auch Ziff. II.5.2). Somit verbleiben ausreichend Möglichkeiten, die erforderlichen Zufahrten zu den dort angrenzenden Landwirtschaftsflächen anzulegen.

Bezüglich der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Plangebiets ergeben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Zufahrt und Erreichbarkeit.

II.9 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird östlich von der Bahnlinie Offenburg – Singen tangiert. Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden auf Grund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

III. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Um die Bebauungsvorschriften weiterhin möglichst übersichtlich zu halten, hat sich die Gemeinde entschlossen, nicht nur die Änderungen der Planung separat darzustellen, sondern die Vorschriften auf Basis der bisherigen Fassung komplett neu aufzustellen.

Ebenso wird der zeichnerische Teil neu aufgelegt, um eine aktuelle Gesamtfassung vorliegen zu haben. Hierzu wurde der zeichnerische Teil auf den aktuellen B-Grunddaten aufgebaut.

IV. Kampfmittel

Für das Plangebiet wird eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. Untersucht wurde das umrandete Gebiet. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für evtl. freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden. Im östlichen Nahbereich des Untersuchungsgebietes ist ein Sprengbombenrichter erkennbar. Innerhalb des bombardierten Bereichs können Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist eine Stellung erkennbar. Dort kann Kleinmunition nicht ausgeschlossen werden. Für den freigegebenen Bereich haben sich keine Hinweise auf Bombardierung mit Sprengbomben ergeben.

Am 06.05.2009 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst auf Nachfrage seitens der Gemeinde Steinach mit, dass die Kampfmittelverdachtsfläche überbaut und damit eine Sondierung nicht mehr möglich ist. Daher wird bei Eingriffen in das Erdreich eine Baggeraufsicht empfohlen. Dieses ist aber nur in dem Restbereich der Kampfmittelverdachtsfläche erforderlich.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Verdachtsfläche nachrichtlich eingetragen (Radius $R = 50$ m).

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

V. Auswirkungen der Planänderung

Der Gemeinde Steinach entstehen Kosten für die Änderung des Bebauungsplans.

Es werden durch die Änderung keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

V.1 Erschließung

Die Bebauungsplanänderung verursacht die nachfolgend genannten zusätzlichen Erschließungseinrichtungen:

Der bisherige Landwirtschaftsweg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf eine Breite von 6,0 m ausgebaut. Dabei wird der östliche Fahrbahnrand durch die bestehenden Grundstücksgrenzen gebildet, nach Westen erfolgt durch die Gemeinde der Zukauf eines 1,5 m breiten Streifens für die übrige benötigte Erschließungsfläche.

Mit dem Ausbau der „Planstraße 1“ soll die rückwärtige Erreichbarkeit der z. T. tiefen Gewerbegrundstücke verbessert werden. Zugleich wird auch die Erreichbarkeit neu ausweisbarer Grundstücke sichergestellt.

V.2 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Gebiets ist ausreichend gewährleistet, sodass für die Erweiterung des Geltungsbereichs kein zusätzlicher Ausbau erforderlich wird.

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Wasserversorgung bzw. Schmutz- und Regenwasserentsorgung bereits über die Straße „Bildstöckle“ im Osten und den „Oberbacher Weg“ im Norden.

V.3 Bodenordnung

Es wird keine Baulandumlegung notwendig.

VI. Umweltbericht nach § 2a BauGB

VI.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2

Nach BauGB ist ein Umweltbericht vorzulegen. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anl. zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird im Folgenden zu den jeweiligen Punkten im folgenden Stellung genommen. Bei der Planung handelt es sich nicht um ein „Bauplanungsrechtliches Vorhaben“ i. S. der Anlage 1 Nr. 18 UVP, weshalb keine UVP oder eine Vorprüfung notwendig ist.

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.“

(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Steinach im Kinzigtal liegen konkrete Erweiterungswünsche zweier im Ge-

werbegebiet ansässigen Firmen vor. Um diesen Betrieben die entsprechenden Vorhaben zu ermöglichen, wird der bisherige Geltungsbereich erweitert. Die Erweiterung erstreckt sich auf den bisherigen Außenbereich.

„Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“

(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Steinach gehört zum Regionalverband Südlicher Oberrhein. Die Fläche ist im Regionalplan nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP teilweise als „geplante Gewerbefläche“ und teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Westlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Da das Plangebiet im FNP nicht als Baufläche ausgewiesen ist, gibt es für die Fläche keine landschaftsökologische Bewertung des Landschaftsplans. Da die landschaftsökologische Ausstattung im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebiets, das im Norden angrenzt, ähnlich ist, wurden die Angaben, die im Landschaftsplan zu diesem Gebiet gemacht werden, bei den Bewertungen mit herangezogen.

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“

(Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild ist in Kap. 2 des Grünordnungsplans dargestellt.

Die im Grünordnungsplan nicht aufgeführten Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter werden im Folgenden erläutert:

Schutzgut Mensch

Das Baugebiet wird im Norden, Osten und Süden von bereits bebauten bzw. ausgewiesenen Baugebietsflächen begrenzt. Lediglich im Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Dort verläuft auch ein landwirtschaftlich genutzter Weg, der künftig als zusätzliche Erschließungsstraße („Planstraße 1“) ausgebaut werden soll.

Da für die Bewohner von Steinach wie für Erholungssuchende keine zusätzlichen stofflichen Belastungen, Lärmemissionen oder kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten sind, ist die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch nicht erheblich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Regierungspräsidium Freiburg (Denkmalbehörde) hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“

(Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Es ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Ackerland / Futterwiese / Intensivwiese

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Die betroffene Fläche ist mit einem Schuppen bebaut. Vor diesem Schuppen besteht eine Überfahrts- bzw. Standfläche für Fahrzeuge. Die übrige Fläche um den Schuppen ist mit einer Rasenmischung (vermutlich mit einem Intensivrasen) eingesät. Eine weitere Teilfläche besteht aus einem brach liegenden Acker.

Beide Teilflächen sind aus Sicht des Naturschutzes nicht als besonders wertvoll einzustufen.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Fläche wird überbaut.

Streuobstbestand

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Auf einer Teilfläche im Süden stocken im Übergang zur aufgelassenen Baumschule mehrere Obstbaum-Hochstämme. Sie stehen derzeit noch im Verband mit weiteren Bäumen im Osten, die jedoch in den Bereich des bestehenden Bebauungsplans fallen. Dieser Eingriff wurde bereits bewertet und ist ausgeglichen.

Der nicht zum bestehenden Bebauungsplan gehörende Teilbestand der Streuobstwiese ist als fragmentarisch zu bewerten.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Fläche wird als Gewerbegebiet genutzt.

Aufgelassene und durchgewachsene Baumschule

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Auf einem kleinen Zwickel im Süden ist die aufgelassene Baumschule, die größtenteils zum bestehenden GE „Bildstöckle II“ gehört, betroffen. Im Baumschulbestand stehen nicht standortgemäße, teils exotische Gehölze.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die Fläche wird überbaut.

Schutzgut Landschaftsbild

Bewertungskriterien

Bei Betrachtung des Schutzguts Landschaftsbild / Erholung wird die Eigenart, Schönheit und Störungsfreiheit des Landschaftsbilds und die Erholungseignung bewertet.

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Gebiet ist an drei Seiten (im Norden, Osten und Süden) von bereits bebauten bzw. überplanten Baugebieten begrenzt. Nach Westen grenzt das Gebiet an die offene Landschaft.

Auswirkung der Planung

Das durch die bestehende bzw. geplante Besiedlung vorbelastete „Landschaftsbild“ wird um eine weitere Flächenausdehnung der Siedlung verändert. Den Gesamtcharakter des westlichen Ortsrands von Steinach wird die hier geplante Siedlungserweiterung für sich allein genommen kaum verändern.

Schutzgut Boden

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Nach der Gebietsbeschreibung im Landschaftsplan für das angrenzende Interkommunale GG handelt es sich um Böden aus jüngeren eiszeitlichen Aufschüttungen auf Kies. Die Böden sind aus wenig mächtigen lehmig-sandigen Deckschichten ausgebildet. Darunter steht Kies an.

Daraus wurde abgeleitet, dass es sich im Gebiet vorwiegend um Böden mit einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt handelt.

Auswirkungen der Planung/Konfliktanalyse

Durch das Vorhaben wird durch

- Versiegelung
- Verdichtung
- Erdmassenbewegung

in den Boden eingegriffen.

Durch die Bebauung wird Boden beseitigt oder versiegelt. Hier gehen alle Funktionen des Bodens (Lebensraum und Standort für die natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Retentionsraum und Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren.

Schutzgut Wasser

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Grundwasser und Oberflächengewässer

In der Bewertung zum angrenzenden Gewerbegebiet „Interkom“ (Landschaftsplan) werden folgende Angaben gemacht, die für das hier betroffene Gebiet ebenfalls angenommen werden können:

„Aueböden über Porengrundwasserleiter. Bedeutend für die Grundwasserneubildung. Vermutlich geringer Grundwasserflurabstand.“

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildung auf der betroffenen Fläche nicht mehr stattfinden können. Eine Minimierung des Eingriffs kann durch entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erzielt werden.

Bezüglich Grundwasserneubildung ist der Eingriff bei örtlicher Versickerung nicht erheblich.

Schutzgut Klima und Luft

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Über der Fläche wird Kaltluft produziert. Durch die Überbauung wird die Gesamtleistung der Kaltluftproduktion im Gebiet verringert.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Aufgrund der großen umgebenden Fläche, die nach wie vor für die Kaltluftproduktion zur Verfügung steht, wird die hier vorgesehene Überbauung sich voraussichtlich nicht messbar auf eine der angrenzenden Siedlungen auswirken.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung eines Gewerbegebiets wird die Fläche voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt oder fällt der Brache anheim.

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“

(Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Im Westen des Gebiets wird ein 8 m breiter Streifen zur Eingrünung ausgewiesen und mindestens zu 80% mit Gehölzen bepflanzt. Außerdem wird der Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden kann, außerhalb des Gebiets durch Maßnahmen der Waldrandgestaltung und ökologische Aufwertung einer Natursteinmauer erbracht, die bereits im Ökokonto der Gemeinde Steinach dokumentiert sind.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“

(Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Baumöglichkeiten geprüft.

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“

(Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in Anlehnung an den Entwurf der LfU zur „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LfU 2005).

Der Ausgleichsbedarf für den Boden wird nach UMBW (2006) ermittelt. Soweit die in UMBW (2006:20) beschriebene „Vierstufige Kompensationsregel (4KR)“ kein schutzgutbezogener Ausgleich/Kompensation möglich ist, wird Kompensation im „Schutzgut Biotop“ erbracht.

Die Bewertung des Landschaftsbilds erfolgt nach einer 11-stufigen Skala in Anlehnung an das Verfahren des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bewertung des Landschaftsbilds²

² Das Regierungspräsidium Darmstadt hat ein Verfahren zur Bewertung der Empfindlichkeit von Landschaftsräumen gegenüber Eingriffen entwickelt. Hierbei werden verschiedene Landschaftsräume auf einer Skala von 0 bis 10 einge-

(RP DA 1998). Die 11 Stufen werden in einem weiteren Schritt zu fünf Stufen (0-3 = sehr gering = I, 4-5 = gering = II, 6-7 = mittel = III, 8-9 = hoch = IV, 10 = sehr hoch = V) zusammengefasst (vgl. hierzu Bewertungstabelle Anhang 6).

Die Bewertung der anderen Schutzgüter erfolgt nach einer fünfstufigen Skala.

Weitere technische Gutachten: Lärmgutachten sowie Aktualisierung zur Versickerungsleistung.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“

(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Gemeinde wird die geplanten Maßnahmen wie folgt überwachen:

Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs:

Damit die Festsetzungen eingehalten werden, wird die Gemeinde alle rechtlichen Möglichkeiten (u.a. § 178 BauGB) nutzen. Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird von der Gemeinde regelmäßig überprüft.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

(Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Aus Sicht des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes bedeutet die Ausweisung des Baugebiets insgesamt keinen erheblichen Eingriff. Das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biotope ist nicht erheblich betroffen, soweit es sich bei der Eingriffsfläche um Intensivrasen bzw. Ackerbrache handelt. Auch die Wiesenfläche mit Obstbäumen stellt nur noch einen fragmentarischen Rest eines ehemals großflächig zusammenhängenden Obstgebiets dar. Allerdings ergibt sich dort ein Eingriff.

Der Boden wird durch die Bebauung versiegelt. Damit ergeben sich Eingriffe für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist wegen der bereits durch Siedlungen geprägten Umgebung nicht erheblich. Durch die Ausweisung eines 8 m breiten Grünstreifens im Westen des Gebiets besteht die Möglichkeit einer Eingrünung durch Gehölzgruppen. Dadurch wird der Eingriff ins Landschaftsbild minimiert.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über zwei Maßnahmen, die bisher im Ökokonto der Gemeinde Steinach enthalten sind. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Waldrandgestaltung sowie an einer Natursteinmauer auf Flst. Nr. 357, Gemarkung Steinach. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Steinach.

stuf. Wobei 0 = sehr geringe Empfindlichkeit und 10 = sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ins Landschaftsbild bedeuten. Aufgrund interner Vorbelastungen, z.B. stark befahrene Straßen, Hochspannungsleitungen oder Kläranlagen können Abschläge gemacht werden. Im Gegenzug erfährt der Landschaftsraum eine zusätzliche Aufwertung bei Vorkommen kulturhistorischer Elemente (Burgen, mittelalterliches Ortsbild) oder landschaftsästhetisch bedeutsamer Elementen (Felsformationen, landschaftsprägende Einzelbäume). Die hier vorgenommene Bewertung des Landschaftsbilds lehnt sich an dieses Bewertungsverfahren an.

VI.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.
(§ 4 (1) BauGB)

Die Vorgehensweise wird im Rahmen der Offenlage mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Ortenaukreis sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

Offenburg /

Ausgefertigt:

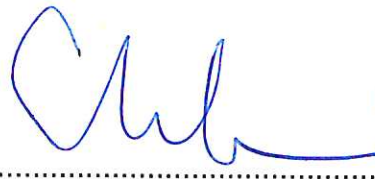

Steinach, den 03. NOVEMBER 2009

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

i.v. 

Frank Edelmann
Bürgermeister

Projektplaner:
Christian Pohl, Dipl.-Ing.
Stadtplaner/
Peter Hilbig, Dipl.-Ing.(FH)

~~Ordnungsplan~~ genehmigt
Zulassungsplan

gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **14. JAN. 2010**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]